

# Real Property Solutions

CA1  
PW  
-2013

31761 117096156

# Real Property National Investment Strategy (NIS) Approved

NIS: Strategic Real  
Property Investment  
Solutions At Work  
For Canada



Public Works and  
Government Services  
Canada

Travaux publics et  
Services gouvernementaux  
Canada

## **A National Investment Strategy for Canada**

On June 23, 1994, The Treasury Board of Canada approved the Real Property National Investment Strategy (NIS) of Public Works and Government Services Canada.

NIS provides the framework for planning all of the Department's investments in real property on behalf of its tenants and the Government of Canada.

NIS principles guide all expenditures to acquire, manage, operate, maintain, renovate and restore the vast portfolio of real property assets that PWGSC either owns or leases through its Real Property Program. NIS also governs the divestiture and disposal of all assets.

The primary objective of NIS is disciplined, planned, business-like investments in real property that respond to client needs, market conditions and government priorities while supporting the delivery of federal programs and services by PWGSC's real property clients.

## **PWGSC's Real Property Portfolio: The Basics...**

Public Works and Government Services Canada, through its Real Property Branch, manages a huge portfolio of real property assets as the government custodian of office buildings and federal facilities. The portfolio includes:

- 370 Crown-owned and 10 lease-purchase office buildings
- some 1,800 federal facilities (approximately 70% Crown-owned) such as laboratories, warehouses,

housing units, bridges, dams and historic properties, including Canada's Parliament Buildings

- for 1994/95, investments of \$250 million for Crown-owned offices, \$630 million for leased assets and \$250 million for non-office facilities
- assets valued at over \$7 billion

In any year, NIS will guide investment decisions of more than \$1.6 billion on behalf of the Government of Canada.

## **NIS: Business-like Investment Solutions at Work for Canada**

NIS increases the Real Property Program's capacity to deliver productive work environment and real property solutions to clients, while working to reduce the government's overall cost for accommodation.

With NIS, all investment options are carefully scrutinized using business-comparable investment criteria as well as other non-financial program, policy and operational considerations to find the least-cost, long-term real property solutions. In this way, NIS helps support the more efficient and effective delivery of government programs and operations.

NIS is truly flexible. It works not only at the broad national level, but also responds to the unique needs and situations of each region, each community and even each real property asset. It also responds to all federal environmental, health and safety, accessibility and other national policies and standards affecting real property.

# **NIS: Investment Principles for PWGSC's Real Property Program**

## **I. To manage an investment program that:**

- Makes the best use of scarce resources
- Meets client needs at the lowest cost
- Holds only assets that are needed to deliver government programs and services
- Makes investments only after rigorously analyzing all financial and non-financial issues and concerns
- Uses alternative financing options and explores opportunities for partnerships
- Uses business-comparable performance indicators to evaluate investment decisions

## **II. To make investments that respond to client and government needs by:**

- Providing for safe, healthy, productive workplaces meeting government standards and commercial norms
- Offering open, consultative investment planning
- Fostering flexible, responsive, client-focused investment decisions

## **III. To act as a prudent steward of real property for Canada by:**

- Maximizing financial and non-financial returns and benefits
- Maintaining adequate inventory flexibility, consistent with prudent risk management
- Protecting the integrity, value and utility of Crown assets

#### IV. To make responsible investments on behalf of the Government of Canada by:

- Meeting all government standards, policies and legislation
- Supporting government policies, programs and objectives
- Considering local conditions and expectations

### For Further Information

This brochure provides only a very brief overview of PWGSC's Real Property National Investment Strategy.

For more information or a full copy of the National Investment Strategy, please contact:

National Investment Strategy  
Public Works and Government Services Canada  
Sir Charles Tupper Building, 7E  
Riverside Drive  
Ottawa, Ontario  
K1A 0M2

Phone: (613) 736-3025  
Fax: (613) 736-3057

© Minister of Supply and Services Canada, 1994  
Cat. No. W63-15/1994  
ISBN 0-662-61262-0

Canada



Biens immobiliers :  
des solutions sur mesure

Stratégie  
nationale  
d'investissement (SNI)  
des Biens immobiliers  
— Approuvée

La SNI : Pour une stratégie  
d'investissement immobilier  
conçue sur mesure pour  
le pays



Travaux publics et  
Services gouvernementaux  
Canada

Public Works and  
Government Services  
Canada

## Une stratégie nationale d'investissement pour le Canada

Le 23 juin 1994, le Conseil du Trésor approuvait la Stratégie nationale d'investissement (SNI) de Travaux publics et Services gouvernementaux Canada en matière de biens immobiliers.

La SNI sert de cadre à la planification de tous les investissements du Ministère en matière de biens immobiliers pour répondre aux besoins de ses clients et du Gouvernement du Canada.

Les principes sur lesquels reposent la SNI régissent toutes les dépenses visant l'acquisition, la gestion, le fonctionnement, l'entretien, la rénovation et la restauration du grand nombre de biens immobiliers que TPSGC possède ou loue par l'entremise de son Programme des biens immobiliers. La SNI régit aussi le dessaisissement et l'aliénation de tous les biens.

L'objectif premier de la SNI est de faire des investissements immobiliers de façon disciplinée et organisée, selon le modèle de l'entreprise privée, qui répondent aux besoins des clients, aux conditions du marché ainsi qu'aux priorités du gouvernement, tout en appuyant la prestation des programmes et des services fédéraux fournis aux clients de TPSGC.

## Le portefeuille immobilier de TPSGC : les éléments fondamentaux

En qualité de gardien des installations et des immeubles à bureaux fédéraux, Travaux publics et Services gouvernementaux Canada, par l'intermédiaire de sa Direction générale des biens immobiliers, gère un vaste portefeuille de biens immobiliers. Ce portefeuille comprend :

- 370 immeubles à bureaux appartenant à l'État et 10 obtenus par bail-achat;
- quelque 1 800 installations fédérales (environ 70 p. 100 de

celles-ci appartiennent à l'État), telles que laboratoires, entrepôts, unités de logement, ponts, barrages et biens historiques, dont les édifices du Parlement;

- en 1994-1995, des investissements de 250 millions de dollars pour des bureaux appartenant à l'État, de 630 millions de dollars pour des biens loués et de 250 millions de dollars pour des installations autres que des bureaux; et
- des actifs évalués à plus de sept milliards de dollars.

Tous les ans, la SNI permet d'orienter des décisions d'investissement de plus de 1,6 milliard de dollars au nom du Gouvernement du Canada.

## **La SNI : Pour une stratégie d'investissement axée sur les pratiques commerciales**

La SNI permet au Programme des biens immobiliers d'accroître sa capacité de fournir aux clients un environnement de travail productif ainsi que des solutions aux problèmes d'ordre immobilier, tout en cherchant à réduire les coûts globaux du gouvernement en matière de gestion des locaux.

Grâce à la SNI, les options d'investissement sont toutes examinées scrupuleusement à l'aide de critères comparables à ceux de l'entreprise privée de même que de programmes, de politiques et de considérations opérationnelles ne touchant pas le domaine financier afin de trouver des solutions à long terme qui soient les moins coûteuses. La SNI contribue ainsi à ce que les programmes et les activités du gouvernement soient les plus efficaces et les plus efficaces possible.

La SNI constitue un outil de gestion très souple. Elle fonctionne non seulement à l'échelle nationale, mais elle répond aussi aux besoins uniques de chaque région, de chaque collectivité, voire de chaque bien immobilier. Elle respecte aussi toutes les politiques et normes fédérales ou nationales établies en matière d'environnement, de santé, de sécurité et d'accessibilité, qui touchent les biens immobiliers.

# **La SNI : Les principes d'investissement du Programme des biens immobiliers de TPSGC**

## **I. Gérer un programme d'investissement qui :**

- utilise les ressources rares de la meilleure façon possible;
- répond aux besoins des clients au coût le plus bas possible;
- ne garde que les biens nécessaires à la prestation des programmes et des services du gouvernement;
- ne fait des investissements qu'après avoir analysé rigoureusement toutes les questions et préoccupations d'ordre financier et non financier;
- utilise d'autres options de financement et examine les possibilités de partenariats; et
- utilise des indicateurs de rendement comparables à ceux de l'entreprise privée afin d'évaluer les décisions prises en matière d'investissement.

## **II. Faire des investissements qui répondent aux besoins des clients et du gouvernement, c'est-à-dire :**

- fournir des lieux de travail sûrs, sains et productifs qui répondent aux normes du gouvernement ainsi qu'aux normes commerciales;
- planifier des investissements de façon ouverte tout en tenant compte de l'avis des autres intervenants; et
- favoriser la prise de décisions en matière d'investissement qui soient souples, à l'écoute des besoins des clients et axées sur ces derniers.

## **III. Assurer une gestion prudente des biens immobiliers pour le compte du Canada, c'est-à-dire :**

- maximiser le rendement du capital investi et les avantages financiers et non financiers;
- gérer un répertoire de façon à disposer d'une marge de manœuvre suffisante, conforme à la gestion prudente des risques; et
- protéger l'intégrité, la valeur et l'utilité des biens de l'État.

#### IV. Faire des investissements de façon responsable au nom du Gouvernement du Canada, c'est-à-dire :

- respecter toutes les normes, politiques et lois du gouvernement;
- appuyer les politiques, les programmes et les objectifs du gouvernement; et
- tenir compte des conditions et des attentes des collectivités locales.

### **Pour de plus amples renseignements :**

Ce dépliant ne présente qu'un bref aperçu de la Stratégie nationale d'investissement de TPSGC en matière de biens immobiliers.

Pour de plus amples renseignements sur la Stratégie ou pour obtenir une copie de celle-ci, veuillez écrire à l'adresse suivante :

Stratégie nationale d'investissement  
Travaux publics et Services gouvernementaux Canada  
Immeuble Sir-Charles-Tupper, 7E  
Promenade Riverside  
Ottawa (Ontario)  
K1A 0M2

Téléphone : (613) 736-3025  
Télécopieur : (613) 736-3057

© Ministre des Approvisionnements et Services Canada, 1994  
N° de cat. W63-15/1994  
ISBN 0-662-61258-2

**Canada**

